

Il Consiglio di Stato

Signor
Massimiliano Ay
Deputato al Gran Consiglio

Interrogazione 1° gennaio 2019 n. 1.19 Alloggi a pigione moderata: troppo ritardo!

Signor deputato,

rispondiamo qui di seguito alle sue domande.

1. Sono passati diversi anni dall'approvazione da parte del Gran Consiglio del Piano dell'alloggio (a pigione moderata). A che punto sono i lavori relativi allo stesso? A cosa sono dovuti i ritardi?

La costituzione di un Centro cantonale di competenza Alloggio (CCAll) presso la SUPSI per l'implementazione del Piano cantonale dell'alloggio (PCAll), auspicata dal Rapporto finale del 2017, è stata approvata dal CdS in data 3 aprile 2019 tramite RG n. 1641 (implementazione della prima fase, 18 mesi). La direzione strategica del progetto è assunta dal Dipartimento della sanità e della socialità (DSS), mentre la direzione tecnica dello studio è composta da collaboratori della Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (DASF) e della Sezione dello sviluppo territoriale (SST), con il supporto dell'Ufficio cantonale di statistica (USTAT).

Il CCAll avrà lo scopo, nell'ambito dell'alloggio a pigione moderata, di creare le competenze, promuovere l'informazione, sostenere le organizzazioni di utilità pubblica (come per esempio Alloggi Ticino SA (ATISA) – società in cui il Cantone detiene il 38% del capitale azionario –, cooperative d'alloggio, fondazioni, ecc.), come pure coordinare i vari attori interessati alla tematica. Il CCAll potrà in tal senso fornire un fattivo supporto allo sviluppo di iniziative territoriali promosse da enti locali o dai differenti attori interessati alla tematica, grazie anche a concrete competenze sviluppate negli anni dalla SUPSI.

A titolo di esempio, il CCAll sarà incaricato di definire una sistematica di monitoraggio degli alloggi a pigione moderata allo scopo di tenere periodicamente aggiornati questi dati che fungeranno da base di riferimento per lo sviluppo di una politica dell'alloggio coerente con i bisogni territoriali, oltre a fornire un supporto informativo a chi intende sviluppare e promuovere iniziative nell'ambito dell'alloggio a pigione moderata.

In funzione delle risultanze della prima fase d'attività del CCAll verrà valutata l'opportunità di un suo consolidamento per il tramite di uno specifico messaggio governativo.

Con riferimento alle tempistiche d'approvazione del piano, si ricorda come negli anni recenti la situazione sul mercato dell'alloggio sia sostanzialmente mutata, richiamando l'esigenza di aggiornare il quadro di riferimento al fine di poter valutare e infine proporre delle misure concrete a sostegno del mercato dell'alloggio a pigione moderata. In questo senso le tempistiche d'intervento si fanno meno pressanti e permettono di riflesso di approfondire adeguatamente il tema nell'ottica di intervenire in modo strutturato e con efficacia. Sarà così possibile sviluppare un piano d'azione coordinato tra tutti gli attori interessati, sviluppando le forme d'incentivo che meglio rispondono alle finalità attese. In questo senso sarà di fondamentale importanza il coinvolgimento dei principali stakeholder nell'ottica di elaborare misure che siano efficienti ed

efficaci, massimizzando il valore delle risorse pubbliche che potranno essere destinate allo sviluppo di questa importante politica.

Con riferimento all'azione concreta a sostegno di questa importante politica, si richiama la recente approvazione da parte del CdA di ATISA dell'acquisto di 142 unità locative nel luganese, di cui 82 in centro città. Tale operazione ha permesso di sottrarre un importante numero di alloggi dalla speculazione immobiliare, nell'area geografica in cui il progetto di Piano cantonale dell'alloggio aveva definito la maggiore esigenza d'intervenire a medio termine. A questo proposito il Consiglio di Stato ha accolto molto positivamente la decisione del Comune di Lugano di definire una strategia di sviluppo degli alloggi a pigione moderata definendo 5 comparti in cui poter creare sino a circa 550 unità abitative. I Comuni giocano un ruolo centrale nello sviluppo di politiche d'alloggio attente alle fasce meno abbienti della popolazione e questo anche nell'intento di favorire uno sviluppo sostenibile dei propri comprensori grazie allo strumento pianificatorio. Queste iniziative sono importanti in quanto permettono concretamente di raggiungere l'obiettivo politico di garantire un sufficiente numero di alloggio sul territorio cantonale.

- 2. Non ritiene il Governo di dover creare un organo di vigilanza pubblica che gestisca l'assegnazione degli alloggi a pigione moderata e che controlli la qualità degli immobili e la provenienza dei capitali legati a grandi progetti edilizi con l'obiettivo di evitare fenomeni speculativi?**

In termini generali l'intervento dell'ente pubblico deve essere ponderato e proporzionato alla situazione sulla quale si reputa opportuno dover intervenire. Le tematiche sollevate dall'interrogante richiamano ambiti che sono già disciplinati dalla legislazione vigente, pertanto le autorità competenti laddove intravedessero delle violazioni in materia possono sin d'ora intervenire.

Per quanto attiene all'eventualità di predisporre un organo di vigilanza pubblica per la gestione dell'assegnazione di alloggi a pigione moderata, non si ritiene che la misura rispetti i criteri sopra evocati.

Con riferimento all'assegnazione di alloggi a pigione moderata, si ricorda ad esempio che ATISA prima di attribuire una sua unità abitativa verifica le condizioni di reddito del richiedente. Al di sopra di determinati parametri di reddito non è possibile attribuire l'alloggio a chi ne fa richiesta.

- 3. Il Cantone è attualmente impegnato in cantieri edificatori di alloggi a pigione moderata?**

Come ben noto, in quanto già esposto in occasione dell'approvazione del Consuntivo 2018 e ribadito nella risposta precedente, il Cantone non è direttamente attivo nel mercato dell'alloggio. L'intervento avviene in modo indiretto per il tramite della partecipata ATISA.

Da questo punto di vista, la creazione del CCAI potrà permettere di meglio focalizzare possibili modalità d'intervento pubblico a sostegno dell'alloggio a pigione moderata.

- 4. Qual è la valutazione del Consiglio di Stato della proposta di concedere allo Stato il diritto di prelazione su terreni e beni immobili nel quadro della politica dell'alloggio?**

In termini generali si richiama quanto già espresso in entrata alla risposta della domanda 2. Pur comprendendo le finalità dell'interrogante di favorire la politica dell'alloggio a pigione moderata, la proposta formulata non è ritenuta adeguata anche in considerazione dell'attuale situazione sul mercato dell'alloggio. In questo senso il Consiglio di Stato ritiene che un intervento in questa importante politica pubblica vada fatto in modo proporzionato, favorendo lo sviluppo di sufficienti alloggi a pigione moderata, intervenendo per il tramite di misure di stimolo a questo tipo di offerta piuttosto che con interventi che limiterebbero il diritto di proprietà e della libertà contrattuale.

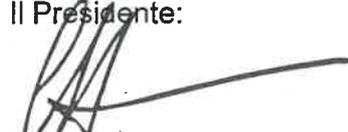
In questo senso sarà importante il ruolo di supporto del CCAI per fornire la dovuta valutazione della situazione attuale e nella formulazione di possibili misure d'intervento.

Il tempo impiegato per l'elaborazione della presente risposta ammonta complessivamente a circa 3 ore lavorative.

Voglia gradire, signor deputato, l'espressione della nostra stima.

PER IL CONSIGLIO DI STATO

Il Presidente:



Christian Vitta

Il Cancelliere:



Arnaldo Coduri

Copia:

- Dipartimento della sanità e della socialità (dss-dir@ti.ch)
- Divisione dell'azione sociale e delle famiglie (dss-dasf@ti.ch)
- Sezione del sostegno sociale (dss-dasf.sdss@ti.ch)
- Sezione dello sviluppo territoriale (dt-sst@ti.ch)
- Ufficio di statistica (dfe-ustat@ti.ch)